

**STUDIO TECNICO**

**GEOM.** [REDACTED]

Via [REDACTED]  
Tel/fax.: [REDACTED] Cell. [REDACTED]  
mail: [REDACTED]  
Indirizzo Pec: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
ALL'ILLMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Dr. [REDACTED]

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2015**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Redatta ai sensi dell'art. 173 bis att. c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PALAGONIA, 23/03/2016

IL CTU  
Geom. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ARUBAP EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 81ae5f61 0279bac2988c2f3d63912

Firmato Da



## INDICE

Premessa .....	4-6
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	6
QUESITO 1 - identificazione dei beni .....	7-17
QUESITO 2 - correttezza atto di pignoramento .....	18
QUESITO 3 - proprietà dei beni .....	18-19
QUESITO 4 - provenienza dei beni .....	18-19
QUESITO 5 - completezza della documentazione .....	19
QUESITO 6 - situazione catastale .....	19
QUESITO 7 - formalità gravanti sui beni .....	19-20
QUESITO 8 - destinazione urbanistica .....	20
QUESITO 9 - descrizione immobile .....	20-21
QUESITO 10 - conformità descrizione pignoramento .....	21
QUESITO 11 - conformità urbanistico - edilizia .....	21-22
QUESITO 12 - sanatorie edilizie .....	22-23
QUESITO 13 - occupazione dei beni .....	23-24
QUESITO 14 - individuazione quota dei debitori .....	24-26
QUESITO 15 - elementi utili per la vendita .....	26
QUESITO 16 - stima dei beni .....	26
QUESITO 17 - divisibilità in lotti .....	27
QUESITO 18 - documentazione fotografica e planimetria catastale .....	27
QUESITO 19 - Certificazione Energetica .....	27

### Allegati:

Allegato 1 - Comunicazione alle parti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Certificato di destinazione urbanistica;



Allegato 4 - Atto di compravendita immobile;

Allegato 5 - Concessione edilizia n.25/02;

Allegato 6 - Elaborati Grafici-Tecnici allegati alla concessione edilizia N.25/02;

Allegato 7 - Visure Catastali;

Allegato 8 - Estratto di Mappa;

Allegato 9 - Planimetria Catastali;

Allegato 10 - Ispezioni Ipotecarie;

Allegato 11 - Richiesta Copia contratto d'affitto;

Allegato 12 - Documentazione affitto rilasciata dall'Ag. delle entrate;

Allegato 13 - Richiesta documentazione urbanistica;

Allegato 14 - Elaborati grafici sopralluogo;

Allegato 15 - Documentazione fotografica;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ARUBAP EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 81ae5f61d279bac2988c2d3d63912

Firmato Da



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DR. [REDACTED]

Proceduta Esecutiva Immobiliare n. 13/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Premessa

Io sottoscritto Geom. [REDACTED], con studio tecnico in [REDACTED] Vi [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Catania al n. [REDACTED], sono stato nominato quale Consulente Tecnico d'ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto con provvedimento del 24/06/2015 e all'udienza del 28/10/2015 mi è stato conferito incarico di stima; quindi pronunciando la formula di rito ho dichiarato di accettare l'incarico, relativo ai seguenti quesiti:

1. *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ( o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note ), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
3. *verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
4. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
5. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
6. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
7. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi quindi le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





8. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
9. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.). Il G.E. da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*
10. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati, indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
11. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli stremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
12. *verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa, precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando la copia delle stesse;*
13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
14. *dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca*

*altresi la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*

15. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

18. *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

19. *verifichi in relazione a ciascun dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Effettuato l'esame preliminare degli atti ed acquisite le planimetrie catastali degli immobili, comunicavo alle parti l'avvio delle operazioni peritali tramite posta elettronica certificata del 22/12/2015 e con Raccomandata A/R del 23/12/2015 (Allegato 1), convocandole per il giorno 28/12/2015 alle ore 9.00 presso l'immobile oggetto di stima, sito in Palagonia C.da Cuccia s.n., contestualmente mi mettevo in contatto telefonico sia con l'avvocato della parte creditrice procedente il quale mi comunicava che non sarebbe intervenuta all'incontro, sia con i debitori che mi confermavano che sarebbe intervenuto a tale incontro.

Il giorno 28/12/2015, comunicavo alle parti che per motivazioni personali il sopralluogo originariamente previsto per le ore 9:00 sarebbe stato posticipato alle ore 14:30 dello stesso giorno.

Alle ore 14:30 mi recavo a Palagonia presso l'immobile sito in C.da Cuccia s.n., alla presenza della parte debitrice, svolgevo le operazioni di sopralluogo prendendo visione dell'immobile ed effettuando un rilievo fotografico e planimetrico.

Concludevo il sopralluogo alle ore 17:30 del giorno 28/12/2015 (Allegato 2).



### QUESITO 1

*Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti:*

L'immobile oggetto del pignoramento è un locale artigianale, ubicato in una delle zone commerciali del comune di Palagonia e risulta inserito nel vigente PRG in zona "D-Commerciale- Artigianale" (Allegato 3), anche se collocato in una zona periferica della città risulta ben collegato con la stessa, nella zona sono dislocate alcune attività artigianali e produttive e molti terreni ed aziende agricole. La localizzazione dell'immobile è quella indicata nelle foto satellitare sottostanti con indicazione Fabb. CTU



Foto satellitari (fonte Google Earth)



L'immobile allo stato attuale risulta adibito a laboratorio artigianale per attività di segheria meccanica e fabbricazione di cassette per prodotti ortofrutticoli, costruito tra il 1981 e il 1982, con struttura portante in cemento armato e copertura in parte a lastrico solare in cemento armato, ed in parte con copertura prefabbricata costituita da travi ad y in cemento armato prefabbricato, sormontate da cupoline in fibrocemento o eternit ( la tipologia del materiale utilizzato dovrebbe essere verificato effettuando apposite prove di laboratorio).



( Foto 1 )



(Foto 2)





L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere un unico accesso autonomo posto su Via Fornelli o C.da Cuccia senza numero civico, confina a nord con terreni censiti al foglio [redacted] part. [redacted] e [redacted] ad est con Via Fornelli, a sud con terreno censito al foglio [redacted] part. [redacted] ad ovest con terreni censiti al foglio [redacted] part. [redacted] e [redacted].



(Foto 3)

Questa l'identificazione catastale dell'immobile:

- *Comune di Palagonia foglio [redacted] particella [redacted] 8, sub 2, categoria D/7, Superficie Catastale 1463 mq, rendita Euro 9120,00 -Piano Terra-1, Contrada cuccia SN (Allegato 7 Visura Catastale);*

L'immobile di forma rettangolare si sviluppa su due livelli, il primo livello risulta essere composto da un locale adibito al posizionamento delle attrezzature artigianali utilizzate per le lavorazioni (foto 4-5),



(Foto 4)



(Foto 5)

un locale utilizzato come magazzino per lo stoccaggio dei prodotti finiti (foto 6-7-8)





(Foto 6)



(Foto 7)



(Foto 8)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

o Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 81ae5161f3279bac2988c2f3d639f2

Firmat





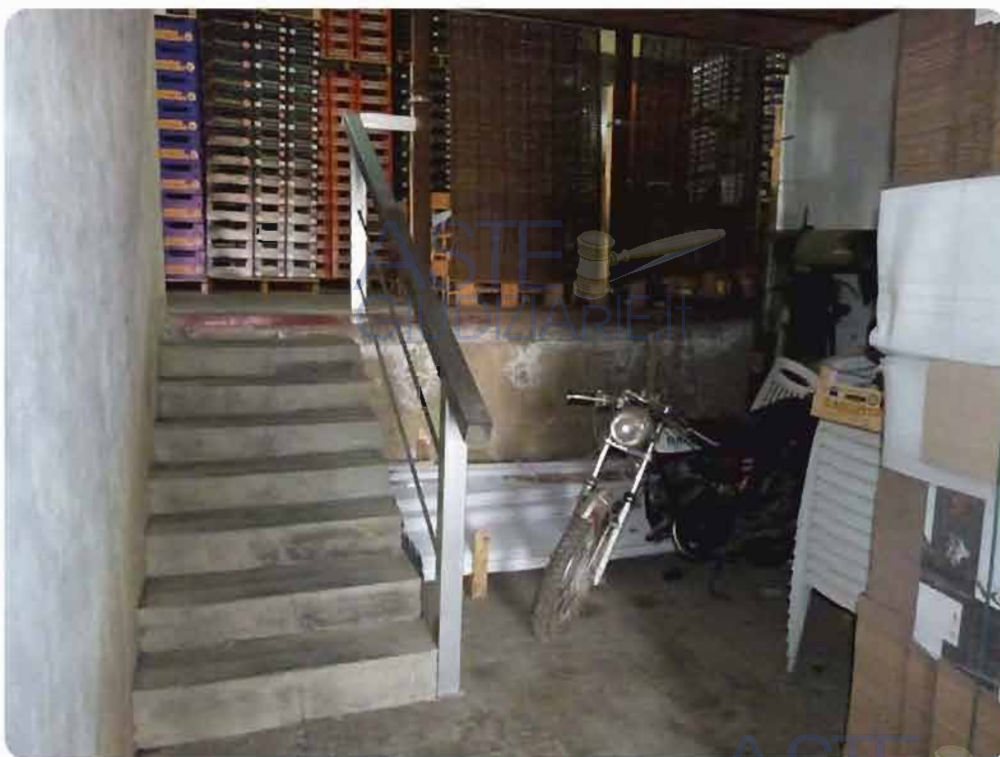
due piani di carico (foto 9-10-11 ), un locale destinato a magazzino e ricovero attrezzature (foto 12) uno spogliatoio per il personale (foto 13), 3 W.c. ed una stanza per il custode ( foto 14-15-16 ).



( Foto 9 )



( Foto 10 )



( Foto 11 )





( Foto 12 )



( Foto 13 )



( Foto 14 )



( Foto 15 )



( Foto 16 )

a: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 81ae5f61f3279bac2988c2f3d639f2





un vano scala con accesso dall'area di corte ( Foto 17 ) attraverso il quale si arriva ad un lastrico solare predisposto per una futura sopraelevazione di una parte dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



( Foto 17 )

Il secondo livello al quale si accede direttamente dall'interno del magazzino tramite una scala in c.a. (foto 18),



( Foto 18 )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



risulta essere composto da quattro vani di cui due utilizzati come uffici uno come sala riunioni ed uno come locale di disimpegno (foto 19-20-21-22-23-24-25 ).



(Foto 19)



(Foto 20)



(Foto 21)



(Foto 22)



(Foto 23)



(Foto 24)



(Foto 25)



Esternamente sull'area di corte del fabbricato è presente una tettoia realizzata con tubolari e travi reticolari in ferro (foto 26-27-28-29-30-31), sormontate in parte da pannelli isotermici ed in parte da lamiera grecata, utilizzata come zona destinata all'immagazzinamento dei materiali da lavorare (cartone e legno),



( Foto 26 )



( Foto 27 )



( Foto 28 )



( Foto 29 )



( Foto 30 )



( Foto 31 )





dei locali destinati ad alloggio custode costituiti da un deposito scoperto, una cucina, una lavanderia un w.c una camera da letto ed una stanza utilizzata come salotto o zona pranzo ( foto n. 32-33-34-35);



( Foto 32 )



( Foto 33 )



( Foto 34 )



( Foto 35 )

due locali tecnici uno utilizzato come locale motori ed uno come vasca per l'immagazzinamento dell'acqua (foto 36) e due piano di carico non coperti (foto 37-38) .



( Foto 36 )







( Foto 37 )



( Foto 38 )

La superficie totale del lotto di terreno su quale è edificato l'immobile oggetto di stima, risulta essere pari a 4282 mq circa, di cui 1137 mq occupati dall'immobile principale, 1751 mq occupati dai locali accessori (alloggio custode, locale vasche ) e dalla struttura precaria in ferro sopra descritta, la rimanente superficie di mq 1394 viene utilizzata come area a parcheggio ed area di movimento per i vari mezzi utilizzati.

Le superfici sopra descritte sono state calcolate in riferimento al progetto architettonico ed a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Tutti i locali risultano ben illuminati dalla presenza di diverse superfici finestrate con affaccio su corte dell'edificio, la pavimentazione del locale attrezzature, dei magazzini 1 e 2, dei piani di carico 1 e 2 interni, è realizzata con mattonelle in cemento pressato, le pareti degli stessi ambienti risultano rifinite con uno strato di intonaco al rustico, mentre la pavimentazione esterna è realizzata in parte con battuto di cemento ed in parte con pavimentazione industriale.

La pavimentazione degli uffici, dei vari locali accessori presenti al primo livello e al secondo livello e degli accessori esterni al fabbricato risulta essere realizzata con piastrelle in gres porcellanato e pareti rifinite con intonaco al civile e successiva pittura a ducotone, , gli ambienti destinati a W.c. anti w.c. e spogliatoi, sono rifinite con piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di ml 2,10 e intonaco a civile e successiva pittura a ducotone per la restante superficie.

La scala interna al magazzino che funge da collegamento tra i due livelli è rifinita con marmo bianco.

L'impianto idrico ed elettrico delle zone uffici e servizi di entrambi i livelli e dei locali accessori esterni risulta essere realizzata sotto traccia, mentre l'impianto elettrico delle zone magazzino, locale attrezzature, della copertura esterna e dei piani di carico interni è realizzata con tubazioni a vista, ed illuminazione con plafoniere modulanti a Neon che garantiscono una discreta illuminazione nel corso delle ore serali.

I prospetti esterni del fabbricato e dei locali accessori esterni risultano essere realizzati in parte con intonaco al civile e successiva strato di finitura in tonachina con fior di calce frattazzata, ed in parte ancora al rustico con i blocchi di tufo a vista o cemento armato a vista.



Fo sormontati da recinzione in  
ASTE GIUDIZIARIE.it  
presenti in atti, si evidenzia che

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Verifica la completezza della d

Verifica la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

### QUESITO 3

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, lo stesso non si configura in quanto l'attuale proprietario dell'immobile nonchè debitore risulta essere un soggetto giuridico (Società in nome collettivo).

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

L'immobile pervenne al debitore per atto di compravendita del 16/10/2009, rogato in Catania dal Notaio [REDACTED] trascritto 19/10/2009 ai nn. [REDACTED] potere [REDACTED]  
[REDACTED] ( Allegato 4 ) ai quali era pervenuto in virtù della successione legittima al padre [REDACTED], denuncia n. [REDACTED] volum. [REDACTED] Uff. Registro di Caltagirone, trascritta a Catania in data 7 giugno 2013 ai nn. [REDACTED] al de cuius era pervenuto per averlo costruito sull'area ( NCT foglio [REDACTED]

particella originaria [redacted] acquistata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] di Catania in data 26/07/1980, trascritto a Catania il 21/08/1980 ai nn. [redacted]

In conseguenza del sopra citato atto di compravendita a rogito del [redacted] Catania in data 19 ottobre 2009 ai nn. [redacted] stata effettuata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [redacted] in Favore dei sopra citati figli [redacted]

#### **QUESITO 5**

*Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

In merito al quesito si dichiara che la documentazione risulta completa.

#### **QUESITO 6**

*Accerti se il/bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

L'immobile pignorato è regolarmente accatastato presso l'Agenzia del territorio della provincia di Catania, al foglio [redacted] part. [redacted] sub 2, anche se come indicato al punto 1 e come sarà meglio evidenziato al punto 11 relativo alla conformità urbanistico - edilizia, l'immobile rispetto alle planimetrie catastali presenti agli atti, ha subito alcune modifiche sia interne che esterne senza la richiesta delle necessarie autorizzazioni comunali e le conseguenti variazioni catastali e planimetriche, quindi nel caso in cui le opere realizzate abusivamente possano essere regolarizzate i costi relativi alle variazioni catastali saranno pari ad €2500,00, comprensivi di tributi catastali e onorari tecnici.

#### **QUESITO 7**

*Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento*

Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono state desunte effettuando delle ispezioni ipotecarie ( Allegato 10 ) tramite il servizio SISTER (on-line) della conservatoria dei registri immobiliari di Catania e risultano coincidenti con la certificazione notarile del 02/03/2015 presente agli atti, ad eccezione dell'ultima iscrizione indicata al successivo punto 3 del 30/04/2015 che alla data della sopra citata certificazione notarile non era stata ancora inserita, vengono di seguito elencate:

1. Iscrizione del 19/10/2009 registro particolare [redacted] registro generale 55953 pubblico ufficiale [redacted] repertorio [redacted] del 16/10/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, in qualità di credito ipotecario, a favore di [redacted] capitale € [redacted] tasso interesse annuo 1,3% spese [redacted] totale [redacted] durata 20 anni,





2. Trascrizione del 27/01/2015 registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale -  
Ufficiale giudiziario repertorio [REDACTED] del 20/01/2015, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di  
Pignoramento Immobili, a favore di [REDACTED]
3. Iscrizione del 30/04/2015, registro particolare 1635 registro generale 14559, pubblico ufficiale tribunale  
di Caltagirone repertorio 138 del 10/03/2015, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore  
di Banca nazionale del lavoro S.P.A., Capitale € 55.249,55, tasso interesse annuo 7,905%, interessi  
€ 19.750,55, spese € 10.000,00, totale € 85.000,00

### **QUESITO 8**

*Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,  
la destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palagonia in data 14/03/2016 ( Allegato  
n.3 ) si rileva che la particella n. [REDACTED] censita al foglio [REDACTED] del N.C.E.U. del comune di Palagonia risulta  
inserito nel vigente PRG in zona "D= Commerciale - Artigianale - Industriale" e non riporta a carico nessun  
vincolo.

### **QUESITO 9**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero  
civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superfici in mq, confini e dati catastali attuali,  
eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.).  
Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza,  
agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*

Si riportano a seguire i dati:

<b>RIEPILOGO DATI IMMOBILE</b>	
<b>Comune</b>	Palagonia
<b>Località- Via e Civico</b>	Via Fornelli s.n. o C.da Curcia s.n.
<b>Zona PRG</b>	Zona D- Commerciale - Artigianale - Industriale
<b>Tipologia</b>	Locale Artigianale
<b>Piano</b>	Piano Terra e Piano Primo
<b>Parti Comuni</b>	Nessuna
<b>Millesimi</b>	Nessuno
<b>Composizione Immobile</b>	L'immobile di forma rettangolare si sviluppa su due livelli, il primo livello risulta essere composto da un locale adibito al posizionamento delle attrezzature artigianali utilizzate per le lavorazioni, un locale utilizzato come magazzino per lo stoccaggio dei prodotti finiti, due piani di carico, un ulteriore locale destinato a magazzino e ricovero attrezzature, uno spogliatoio per il personale, tre W.c. ed una stanza per il custode, un Vano Scala attraverso il quale si accede ad un lastrico solare predisposto per una futura sopraelevazione di una parte dell'immobile. Il secondo livello al quale si accede direttamente dall'interno del magazzino tramite una scala, risulta essere composto da 4 Vani di cui 2 utilizzati come uffici uno come sala riunioni ed uno

20





	come locale di disimpegno. Vedi Descrizione dettagliata al Quesito n.1
<b>Superfici</b>	Superficie Catastale mq 1463,00 Superficie Lotto (Rilevata) mq 4282,00 Superficie Immobile principale (Rilevata) mq 1137,00 Sup. accessori esterni (Tettoia, Allog. Custode, Locale vasche, ecc.) (Rilevata) mq 1751,00 Superficie Aree Scoperte (Rilevata) mq 1394,00 I dati indicati sono relativi allo stato di Fatto dell'immobile.
<b>Confini</b>	confina a nord con terreni censiti al foglio [redacted] part. [redacted] e [redacted] ad est con Via Fornelli a sud con terreno censito al foglio [redacted] part. [redacted] ad ovest con terreni censiti al foglio [redacted] part. [redacted] e [redacted]
<b>Dati catastali attuali</b>	Comune di Palagonia foglio [redacted] particella [redacted] sub 2, categoria D/7, Superficie Catastale 1463 mq, rendita Euro 9120,00 -Piano Terra-1, Contrada cuccia SN (Allegato 7)
<b>Rifiniture</b>	Vedi descrizione dettagliata al Quesito N.1
<b>Anno di costruzione</b>	1981-1982
<b>Stato di Conservazione</b>	Normale
<b>Vincoli</b>	Vedi descrizione certificato di destinazione urbanistica quesito 8.

### **QUESITO 10**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati, indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dalle verifiche svolte si è accertato che pur non essendo del tutto conforme la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, in quanto come più volte specificato l'immobile ha subito delle modifiche sia interne che esterne, i dati contenuti nello stesso consentono l'individuazione del bene.

### **QUESITO 11**

*Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli stremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica dell'immobile, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia (Allegato n. 13) risulta quanto segue:

- In data 14/06/2002 viene rilasciata dal Comune di Palagonia una Concessione edilizia in Sanatoria con numero di provvedimento N. 25/02 al fine di regolarizzare i lavori abusivi realizzati in un fabbricato sito in Via Fornelli C/da Curcia s.n. composto da piano terra, piano ammezzato censito al N.C.E.U foglio [redacted] particella [redacted] adibito alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti della



terra, l'epoca di realizzazione dell'immobile è indicata come Febbraio 1981 così come risulta dal Certificato di idoneità statica presente nella documentazione comunale ( allegato 6 ).

Si precisa che nell'atto di compravendita rogato in Catania dal Notaio [REDACTED] in data 16.10.2009 N.Rep. [REDACTED] Rac. [REDACTED] registrato a Catania il 19.10.2009 al n. [REDACTED] ( Allegato 4 ) con cui la ditta debitrice acquistava l'immobile oggetto della perizia, alla pagina 4 righe da 3 a 9 viene citato quanto segue :

*" per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale il medesimo comune ha rilasciato in data 8.5.2003 apposita autorizzazione, prot. 4379 Dipartimento Tecnico, assicurando altresì la piena conformità di quanto oggi venduto alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nei citati provvedimenti"*, dalle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico comunale nei propri archivi e registri a seguito della richiesta di documentazione presentata relativo all'immobile in oggetto ( Allegato n.13 ) non è stato possibile recuperare ne il numero di provvedimento ne la pratica presentata per ottenere tale autorizzazione, il sottoscritto ha quindi redatto le considerazioni relative alla conformità in materia urbanistica-edilizia dell'immobile in base all'unico provvedimento autorizzativo rilasciato dal comune cioè la concessione edilizia in Sanatoria N.25/02 sopra citata.

Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo tecnico e la documentazione rilasciata dal comune di Palagonia si sono evidenziate delle irregolarità urbanistiche per le quali non è stata presentata nessuna istanza di condono alle autorità competenti, vengono quindi elencate di seguito tali opere :

1. Costruzione di una tettoia realizzata con tubolari e travi reticolari in ferro, sormontate in parte da pannelli isoterminici ed in parte da lamiera grecata, utilizzata come zona destinata all'immagazzinamento dei materiali da lavorare;
2. Costruzione di un locale destinato ad alloggio custode costituito da un deposito scoperto, una cucina, una lavanderia un w.c. una camera da letto ed una stanza utilizzata come salotto o zona pranzo ;
3. Costruzione di due locali tecnici uno utilizzato come locale motori ed uno come vasca per l'immagazzinamento dell'acqua;
4. Ampliamento della zona uffici posta al secondo livello, sul piano di Carico N. 2 ;

Le opere abusive sopra descritte sono evidenziate graficamente all'allegato 14 della presente perizia.

### **QUESITO 12**

*Verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando la copia delle stesse,*

In relazione alle opere abusive descritte in risposta al quesito n.11, si evidenzia che per le prime 3 opere citate non potrà essere presentata e non è mai stata presentata nessuna istanza di autorizzazione o concessione





edilizia in sanatoria in quanto, in base al P.R.G. vigente gli immobili ricadenti in Zona D = Commerciale Artigianale - Industriale, devono rispettare una distanza minima dai confini di almeno 5 ml, tale distanza non viene rispettata dalle strutture sopra citate che dovranno essere necessariamente rimosse.

I costi relativi alla rimozione di tali opere sono stati calcolati con l'ausilio del prezzario della regione Sicilia edizione 2013 e sono di seguito elencati:

- Rimozione della tettoia realizzata con tubolari e travi reticolari in ferro, sormontate in parte da pannelli isotermici ed in parte da lamiera grecata € 8700,00 circa;
- Rimozione dei locali destinati ad alloggio custode costituiti da un deposito scoperto, una cucina, una lavanderia un w.c. una camera da letto ed una stanza utilizzata come salotto o zona pranzo e dei due locali tecnici uno utilizzato come locale motori ed uno come vasca per l'immagazzinamento dell'acqua € 1500,00 circa;

Il totale dei costi di demolizione da sostenere sarà pari ad €10.200,00

Per i lavori descritti al punto 4 cioè quelli di ampliamento della zona uffici posta al secondo livello dell'immobile ipotecato, trattandosi di un ampliamento interno che non aumenta la cubatura dell'immobile potrà essere presentata una richiesta di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 per ampliamento interno, si precisa che al fine di sanare tale abuso dovranno essere presentate due distinte pratiche di seguito descritte:

- Richiesta per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, con un costo pari ad €2000€ per il pagamento dei vari oneri verso il comune, quali sanzione edilizia, oneri relativi al costo di costruzione, marche da bollo, versamenti per rilascio concessione edilizia, versamento parere sanitari ecc.;
- Richiesta presso il genio civile di Catania al fine di ottenere la conformità strutturale dell'immobile, i costi relativi a tale pratica saranno di circa 400€ per pagamento tributi, marche da bollo ecc.;

a questi costi dovranno essere aggiunti quelli relativi all'onorario del tecnico che redigerà la pratica e seguirà l'intero iter amministrativo, che saranno pari ad € 4000,00 circa.

In definitiva i costi totali per la sanatoria dell'ampliamento in questione comprensivi di onorario saranno pari ad €6400,00 circa.

### **QUESITO 13**

*Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Caltagirone (Allegato 12) si è potuto constatare che allo stato attuale sull'immobile risulta attiva una locazione di azienda per un valore dichiarato pari ad € 60.000,00 con data di stipula 02/03/2012, tuttavia dai dati rilasciati dall'agenzia delle entrate non si è potuto risalire né alla data di scadenza, né alla tipologia di contratto nello specifico, si è quindi richiesta la copia dello stesso (allegato 11) in modo da poter dare risposta ai quesiti in merito alla congruità e alla scadenza,



quindi non appena rilasciata la copia, il sottoscritto integrerà la presente perizia con tale documentazione e con le risposte ai quesiti sopra indicati.

#### **QUESITO 14**

*Dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento, b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Nel presente procedimento risulta pignorata al debitore esecutato l'intera quota di sua proprietà, corrispondente al totale dei beni pignorati.

L'immobile allo stato di fatto risulta essere un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si esprime quindi il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., si procederà quindi con la stima del singolo lotto.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di esso (posizione, altezza, piano, esposizione, destinazione d'uso, ecc.) si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, *stima comparativa diretta e stima per capitalizzazione del reddito*, assumendo come valore dell'immobile da stimare la media dei valori così ricavati.

Con la *stima comparativa diretta* la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.

$$Vm = p \times s$$

*Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima*

*p = prezzo unitario*

*s = superficie convenzionale del bene oggetto di stima*

La *stima per capitalizzazione del reddito* è riferita invece alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

$$Vm = Rb / r$$

*Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima*

*Rb = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima*

*r = saggio di redditività*

I valori applicati per la stima sono quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate nel secondo trimestre dell'anno 2015.





Questi Valori sono registrati nella macroarea di riferimento :

Provincia: Catania; Comune: Palagonia; Fascia/zona: Periferica/Periferica Nord; C.de Campanito - Coste-  
Cuccia - Canalazzo - Via Vitt. Veneto ; Codice di Zona : D3, Microzona Catastale: n.3 ; Tipologia prevalente:  
Capannoni Tipici, Destinazione : Produttiva

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Capannoni Tipici	NORMALE	300	440	L	1,7	2,5	L
Laboratori	NORMALE	330	530	L	1,8	2,7	L

Nella determinazione del valore di mercato nessuna influenza hanno le prestazioni energetiche degli immobili, dato che nel mercato immobiliare locale non si registrano ancora variazioni significative dei valori in funzione di tali prestazioni soprattutto per quello che attiene al valore degli edifici esistenti la cui collocazione sul mercato, infatti, non ha subito ad oggi variazioni in termini economici.

Si procede quindi alla stima dei valori di mercato.

#### Stima comparativa diretta

Tenuto conto dello stato conservativo, delle rifiniture e dell'esposizione si ritiene congruo applicare per la stima il prezzo di 300€ al metro quadrato. Per quanto riguarda l'area scoperta esterna di pertinenza al magazzino si è applicato nel calcolo un coefficiente correttivo di 0,20 (coefficiente parametrico), naturalmente la superficie è stata considerata priva degli abusi sopra descritti ai quesiti precedenti che dovranno essere necessariamente rimossi.

Superficie lorda = mq 1137

Superficie scoperta esterna = mq 3145

Sup. Ridotta area scoperta esterna = mq 3145 x 0,20 = 629 mq

Totale superficie Lorda = mq 1137 + mq 637 = mq 1774

Prezzo unitario al mq = 300 €

Valore di mercato = €/mq 300,00 x mq 1774 = **€ 532.200,00**

#### Stima per capitalizzazione

Considerando un canone lordo mensile al metro quadro di €1,7 si è calcolato una canone lordo mensile pari ad € 3000,00 si è proceduto quindi alla stima come segue:



€ 3000 x 12 mesi = 36.000€

- a detrarre il 25 % per oneri, tasse, etc.:

€ 36.000 x 25 % = € 9000,00

- reddito netto annuo:

€ 36.000 - € 9000,00 = 27.000,00

considerando un saggio di capitalizzazione del 5,0% si ha:

(€ 27.000 x 100) : 4 = **€ 675.000**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Media dei valori stimati

Dalla media dei Valori ottenuti dalle due stime si ottiene il seguente valore:

(€ 532.200,00 + € 675.000) : 2 = 603.600€

Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile oggetto del pignoramento è di **€ 603.600,00**

#### QUESITO 15

*Elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano, fornisci i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

In relazione al presente quesito si rimanda alla tabella riepilogativa riportata in riferimento al quesito 9 contenente gli elementi utili per le operazioni di vendita.

#### QUESITO 16

*Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

In relazione al presente quesito si riportano i dati ricavati ai quesiti n. 7 - 12 - 14 che vengono riepilogati:

Quesito 6 - Costi per sistemazioni catastali	€ 2500,00
Quesito 12 - Costi per sanatoria	€ 6400,00
Quesito 12 - Rimozione abusi	€ 10.200,00
Quesito 14- Valore di Mercato	€ 603.600,00

Totale Valore di Mercato - Costi catastali - Costi per sanatoria - Rimozione abusi:

€ 603.600,00 - € 2.500,00 - € 6.400,00 - € 10.200,00 = € 584.500,00

Quindi il valore dell'immobile è di **€ 584.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### QUESITO 17

*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Così come evidenziato al quesito 14 l'immobile ha caratteristiche di unica unità immobiliare quindi si potrà procedere alla vendita in maniera unitaria, non sarà quindi necessario procedere ad alcun frazionamento;

### QUESITO 18

*Allegni idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*

La documentazione fotografica (esterna ed interna), le planimetrie catastali, la planimetria redatta a seguito del sopralluogo e le planimetrie urbanistiche richieste al comune di Palagonia sono allegate alla presente in formato digitale, (allegati 15 e 9).

### QUESITO 19

*Verifichi in relazione a ciascun dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetico, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

Il bene pignorato risulta essere soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ( D.Lgs 192/05 ), allo stato attuale l'immobile risulta sprovvisto di tale certificazione.

\*\*\*\*\*

Tanto doveva il sottoscritto in relazione all'incarico conferitogli. rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palagonia 23/03/2016

Il C.T.U.

Geom. [redacted]



7

